



**LA LEGGE PER TUTTI**  
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

# Agevolazioni acquisto prima casa: ultime sentenze

Autore: Redazione | 13/03/2021



*Leggi le ultime sentenze su: benefici per l'acquisto della prima casa; mandato irrevocabile per la vendita di altro immobile di proprietà nello stesso Comune; acquisto della prima casa; liquidazione della maggiore imposta; acquisizione di beni strumentali nuovi destinati a strutture produttive; decadenza dal beneficio; rinvenimento di reperti*

*archeologici.*

Chi può usufruire delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa? Vanno riconosciute le **agevolazioni prima casa** all'acquirente dell'immobile proprietario di un altro immobile che non può essere destinato ad abitazione? Il mancato trasferimento della residenza per causa non imputabile al contribuente esclude la decadenza dalle agevolazioni fiscali? Per scoprirlo, leggi le **ultime sentenze**.

## **La decorrenza della residenza anagrafica**

In tema d'imposta di registro, proprio ai fini delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa, la decorrenza della residenza anagrafica va ancorata alla dichiarazione di trasferimento resa dall'interessato nel Comune di nuova residenza, ancorché la relativa pratica non sia ancora conclusa, stante l'unicità del procedimento amministrativo inteso al mutamento dell'iscrizione anagrafica, sancito dall'art.18, comma 2, del D.P.R. n.223 del 1989, che postula la necessaria saldatura tra cancellazione dall'anagrafe del comune di precedente iscrizione ed iscrizione nel comune di nuova residenza.

**Comm. trib. reg. Milano, (Lombardia) sez. XXI, 27/11/2020, n.2799**

## **Agevolazioni prima casa: requisiti**

In tema di **beneficio fiscale relativo all'acquisto della prima casa**, il contribuente deve invocare, a pena di decadenza, al momento della registrazione dell'atto di acquisto, alternativamente, il criterio della residenza o quello della sede effettiva di lavoro, dovendosi valutare la spettanza del beneficio, nel primo caso, in base alle risultanze delle certificazioni anagrafiche e, nel secondo, alla stregua dell'effettiva sede di lavoro. Ne consegue che decade dall'agevolazione il contribuente che non abbia indicato, nell'atto notarile, di volere utilizzare l'abitazione in luogo di lavoro diverso dal comune di residenza.

**Cassazione civile sez. trib., 04/11/2020, n.24542**

## Dichiarazione del contribuente

In tema di imposta di registro, il trasferimento dell'immobile a seguito di un atto del giudice non fa venire meno l'onere a carico del contribuente, che intende avvalersi dell'agevolazione "prima casa", di fare la relativa dichiarazione, comportando solo uno spostamento temporale della stessa dal momento dell'acquisto a quello della registrazione, in quanto è da quest'ultima che la parte, destinataria degli effetti del provvedimento giudiziario, può far valere il proprio diritto all'applicazione del beneficio potendo attivarsi per rendere la necessaria dichiarazione in ordine alle agevolazioni fiscali cui ritiene di avere diritto.

**Cassazione civile sez. trib., 29/10/2020, n.23863**

## Residenza nel Comune in cui è ubicato l'immobile

In tema di **imposta di registro** e dei relativi benefici per l'acquisto della prima casa, ai fini della fruizione degli stessi, ai sensi della L. n.118 del 1985 art.2, il requisito della residenza nel Comune in cui è ubicato l'immobile va riferito alla famiglia, con la conseguenza che, in caso di comunione legale tra coniugi, quel che rileva è che il cespite acquistato sia destinato a residenza familiare, mentre non assume rilievo in senso contrario la circostanza che uno dei coniugi non abbia la residenza anagrafica in tale Comune, e ciò in ogni ipotesi in cui il bene sia divenuto oggetto della comunione ai sensi dell'art.177 c.c., quindi sia in caso di acquisto separato che congiunto dello stesso.

**Comm. trib. reg. Campobasso, (Molise) sez. II, 05/10/2020, n.288**

## Qual è il parametro idoneo ad esprimere il carattere "lussuoso" di un'abitazione

In tema di imposta di registro, al fine di stabilire se un'abitazione sia di lusso e, come tale, esclusa dai benefici per l'acquisto della c.d. prima casa, la superficie utile deve essere determinata avendo riguardo alla "utilizzabilità degli ambienti", a prescindere dalla effettiva abitabilità degli stessi, in quanto il parametro idoneo ad esprimere il **carattere "lussuoso" di una abitazione** è costituito dalla

superficie utile che non può, pertanto, identificarsi restrittivamente con la sola superficie abitabile, in quanto l'art. 6 del d. min. 2 agosto 1969 n. 1072, deve essere interpretato nel senso che è "utile" tutta la superficie dell'unità immobiliare diversa dai balconi, dalle terrazze, dalle cantine, dalle soffitte, dalle scale e dal posto auto e che nel calcolo dei 240 mq rientrano anche le murature, i pilastri, i tramezzi e i vani di porte e finestre.

**Cassazione civile sez. VI, 30/09/2020, n.20701**

## **Agevolazioni prima casa**

Non è di ostacolo all'applicazione delle agevolazioni "prima casa" la circostanza che l'acquirente dell'immobile sia al contempo proprietario d'altro immobile (acquistato senza agevolazioni nel medesimo comune) che, per qualsiasi ragione sia inidoneo, per le ridotte dimensioni, ad essere destinato a sua abitazione.

[Cassazione civile sez. VI, 05/07/2019, n.18091](#)

## **Riconoscimento delle agevolazioni prima casa**

In tema di agevolazioni prima casa, l'idoneità della casa di abitazione pre-posseduta purché acquistata senza agevolazioni nel medesimo comune va valutata sia in senso oggettivo (effettiva inabitabilità), che in senso soggettivo (fabbricato inadeguato per dimensioni o caratteristiche qualitative), nel senso che ricorre l'applicazione del beneficio anche all'ipotesi di disponibilità di un alloggio che non sia concretamente idoneo, per dimensioni e caratteristiche complessive, a soddisfare le esigenze abitative dell'interessato.

[Cassazione civile sez. VI, 16/05/2019, n.13118](#)

## **Imposta di registro e diritto di abitazione riconosciuto al coniuge superstite**

In tema di imposta di registro, al diritto di abitazione riconosciuto al coniuge superstite ex art 540, comma 2, c.c., non consegue, "ex se", il riconoscimento a

favore dello stesso delle agevolazioni cd. “prima casa”, dovendo queste essere oggetto di specifica richiesta da parte del coniuge che intende avvalersene al fine della necessaria verifica della sussistenza in capo al medesimo dei presupposti per conservare i relativi benefici.

[Cassazione civile sez. VI, 09/04/2019, n.9890](#)

## **Agevolazioni prima casa: revoca**

È illegittima l'irrogazione delle sanzioni al contribuente che ha usufruito illegittimamente delle agevolazioni fiscali sulla prima casa, ciò anche prima del 2014. Sono, infatti, retroattive le disposizioni del d.lgs. n. 175/2014, che hanno eliminato tali sanzioni in relazione alle abitazioni di lusso acquistate direttamente da un costruttore.

[Cassazione civile sez. VI, 26/03/2019, n.8409](#)

## **La vendita dell'immobile a terzi prima del decorso di 5 anni dall'acquisto**

La vendita a terzi dell'immobile acquistato in comunione dai coniugi con le agevolazioni “prima casa”, prima del decorso del termine di cinque anni dall'acquisto, non comporta la revoca dai benefici fiscali se è stata effettuata in attuazione di accordi raggiunti in sede di separazione o di divorzio, attesa l'operatività dell'art. 19 della l. n. 74 del 1987, nel testo conseguente alla declaratoria d'incostituzionalità (Corte cost., sentenza n. 154 del 1999), la cui “ratio” è quella di favorire la complessa sistemazione dei rapporti patrimoniali in occasione della crisi coniugale, senza che derivino ripercussioni fiscali sfavorevoli.

[Cassazione civile sez. trib., 21/03/2019, n.7966](#)

## **Computo della superficie utile per le agevolazioni prima casa: cosa è**

# compreso?

In tema di “agevolazioni prima casa” , nel numero dei metri quadrati dell’immobile, quale limite massimo consentito dal D.M. 2 agosto 1969 per essere considerato immobile non di lusso, devono giudicarsi compresi nella superficie utile complessiva i vano adibita a sala hobby nel piano interrato dell’abitazione e i vani adibiti a mansarda, ancorché di altezza minima inferiore a quella prevista dai regolamenti edilizi, nonché i vani adibiti a deposito, ancorché privi dei necessari rapporti aero-illuminati. Tali criteri continuano ad applicarsi per gli atti redatti e registrati in epoca precedente il 1 gennaio 2014, data di entrata in vigore del D. Lgs. n.23 del 2011, quest’ultimo può, tuttavia, spiegare effetti ai fini sanzionatori, in applicazione del principio del favor rei.

**Comm. trib. reg. Milano, (Lombardia) sez. IV, 31/01/2019, n.478**

## **Agevolazioni prima casa e vendita frazionata**

Nel caso in cui l’immobile acquistato con le agevolazioni fiscali prima casa venga frazionato in due unità, vendute separatamente entro il quinquennio, il termine di cui all’art. 76 d.P.R. n. 131/1986 decorre dal secondo atto di vendita.

[Cassazione civile sez. trib., 23/01/2019, n.1833](#)

## **Vendita di porzione di immobile entro il quinquennio**

In tema di agevolazioni tributarie per l’acquisto della “prima casa”, premesso che ai sensi del comma 4, ultimo periodo, della nota II bis all’art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, così come modificato dal d.l. 22 maggio 1993 n. 155, avviene la decadenza dall’agevolazione nel caso in cui il contribuente abbia trasferito l’immobile acquistato con i benefici per la “prima casa” prima del decorso del termine di cinque anni dall’acquisto stesso, tale decadenza, qualora la vendita abbia riguardato una quota o una parte dell’immobile, non avviene per l’intero, ma per la parte di prezzo corrispondente alla porzione di immobile ceduto e ciò in ottemperanza al principio del giusto

equilibrio tra le esigenze dell'interesse generale della comunità e gli imperativi della salvaguardia dei diritti dell'uomo

[Cassazione civile sez. VI, 08/10/2018, n.24658](#)

## Mancato trasferimento della residenza

Non può imputarsi al contribuente il **mancato rispetto della condizione del trasferimento della residenza** entro 18 mesi nel Comune dove è situato dell'immobile oggetto delle agevolazioni 'prima casa', qualora il ritardo non sia dipeso dalla sua volontà o dalla sua inerzia ma sia stato causato dal Comune il quale non ha rilasciato, in tempo utile, l'autorizzazione per la ristrutturazione dell'immobile, al fine di renderlo abitabile. Tale ritardo non essendo imputabile al contribuente, non preclude in capo ad esso il riconoscimento e il godimento dei benefici fiscali previsti.

**Comm. trib. reg. Campobasso, (Molise) sez. I, 03/10/2018, n.644**

## Quando un'abitazione è di lusso?

Per stabilire se un'**abitazione** sia di lusso e, quindi, sia esclusa dall'agevolazione per l'acquisto della "prima casa", la superficie utile è quella residua una volta detratta dall'estensione globale, riportata nell'atto di acquisto, la superficie di balconi, terrazze, cantine, soffitte, scale e posto macchina, a prescindere dal requisito dell'abitabilità, elemento non richiamato nel decreto, mentre costituisce parametro idoneo l'utilizzabilità degli ambienti, sicché i vani, pur qualificati come cantina e soffitta ma con accesso dall'interno dell'abitazione e ad essa indissolubilmente legati, sono computabili nella superficie utile complessiva.

[Cassazione civile sez. VI, 08/05/2018, n.10994](#)

## Agevolazioni prima casa: immobile in costruzione

Per poter **usufruire delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa**, l'acquirente che ancora non risiede nel Comune ove l'abitazione è situata, ha 18 mesi di tempo per trasferirvi la residenza, termine che decorre dalla data del rogito

d'acquisto e non dal giorno di "fine lavori", qualora oggetto dell'acquisto sia una casa in corso di costruzione. A chiarirlo è la Cassazione che ribalta la decisione del Ctr Toscana che aveva deciso, al contrario, che il termine di 18 mesi decorresse dal giorno di ultimazione dei lavori di costruzione.

La Suprema corte fornisce, dunque, l'interpretazione del comma 1, lettera a), della nota II-bis all'articolo 1 del testo unico della legge di registro (il Dpr 131/1986), precisando, inoltre, che il beneficio decade per scadenza del termine a meno che ricorra una causa di forza maggiore, la quale, tuttavia, non sussiste nel caso del mancato completamento dei lavori di costruzione, in quanto si tratta di una situazione che non è qualificabile in termini di "inevitabilità e imprevedibilità".

[Cassazione civile sez. VI, 17/04/2018, n.9433](#)

## **Acquisto prima casa: come verificare il carattere lussuoso dell'abitazione?**

In tema di benefici per l'acquisto della prima casa per stabilire se una abitazione sia di lusso e, quindi, esclusa dall'agevolazione per l'acquisto della "prima casa" occorre fare riferimento alla nozione di "superficie utile complessiva" di cui al d. min. lavori pubblici 2 agosto 1969, art. 6, in forza del quale è irrilevante il requisito dell'"abitabilità" dell'immobile, siccome da esso non richiamato, mentre quello dell'"utilizzabilità" degli ambienti, a prescindere dalla loro effettiva abitabilità, costituisce parametro idoneo ad esprimere il carattere "lussuoso" di una abitazione .

**Cassazione civile sez. trib., 18/01/2018, n.1133**

## **Quando spettano le agevolazioni per l'acquisto della prima casa?**

In tema di agevolazione "prima casa", al momento dell'acquisto dell'abitazione, l'acquirente non deve essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di un'altra casa di abitazione nel territorio del medesimo Comune.

In tal senso, tale condizione può dirsi realizzata anche laddove un contribuente



abbia conferito mandato irrevocabile, con dispensa dall'obbligo di render conto, affinché in nome proprio il mandatario provveda alla vendita di un suo fabbricato, sito nel Comune di residenza, mentre già il giorno successivo, cioè anteriormente all'esecuzione del mandato, abbia lo stesso contribuente acquistato altro fabbricato, sito nel medesimo **Comune di residenza**, qualora il mandato di cui sopra preveda il trasferimento al mandatario, con efficacia immediatamente traslativa, della piena proprietà del fabbricato e sia sottoposto alla condizione risolutiva espressa del **mancato trasferimento del bene**, in esecuzione dello stesso, entro il termine di 7 anni; cosicché, al momento dell'acquisto della "prima casa", il predetto contribuente non risultava più titolare di altro fabbricato nel Comune di residenza e dunque, sussisteva il suo pieno diritto a godere dell'agevolazione.

**Comm. trib. prov.le Reggio Emilia sez. II, 27/02/2017, n.67**

## **Acquisto prima casa: il termine per rettifica e liquidazione della maggiore imposta**

In tema di agevolazioni per l'acquisto della prima casa, il termine di cui all'art. 76, comma 1 bis, del d.P.R. n. 131 del 1986, per la rettifica e la liquidazione della maggiore imposta non può essere prorogato, ai sensi dell'art. 11, comma 1, della l. n. 289 del 2002, per le violazioni concernenti la fruizione dell'IVA agevolata al 4 per cento, in quanto l'art. 11 cit. fa espresso riferimento solo all'imposta di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni, nonché sull'incremento di valore degli immobili, sicché, trattandosi di disposizione derogatoria di termini di decadenza, e, dunque, di stretta interpretazione, non è ammissibile, neppure attraverso una interpretazione logico-sistematica, un'operazione ermeneutica intesa ad assegnare all'Amministrazione finanziaria un più ampio termine per l'accertamento di un tributo per il quale esso non è espressamente previsto, senza che la diversa disciplina riservata a tributi differenti possa ritenersi irragionevole.

**Cassazione civile sez. un., 22/09/2016, n.18574**

# Nuovi investimenti in aree svantaggiate

In tema di **agevolazione tributarie** per “acquisto prima casa”, il concetto di pertinenza, è fondato sul criterio fattuale della destinazione effettiva e concreta della cosa al servizio od ornamento di un'altra, senza che rilevi la qualificazione catastale dell'area che ha esclusivo rilievo formale.

(Nella specie, nell'enunciare il principio, la S.C. ha confermato la decisione di merito che, escludendo la destinazione pertinenziale di un terreno circostante un fabbricato, sebbene iscritto al catasto terreni e destinato a colture, aveva qualificato l'immobile come “casa di lusso”).

**Cassazione civile sez. VI, 17/02/2015, n.3148**

## **Acquisto prima casa: effettiva destinazione a propria residenza dell'immobile acquistato**

Nel caso di acquisto di prima casa, l'estensione, ex art. 33, comma 12, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, da dodici a diciotto mesi, del termine per l'effettivo trasferimento della residenza nell'immobile ai fini dell'agevolazione fiscale di cui all'art. 1 della nota II bis della Tariffa Parte I allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, trova applicazione anche nel caso in cui il primo termine non sia ancora scaduto alla data di entrata in vigore (1 gennaio 2001) della legge di proroga, atteso che, in assenza di regime transitorio, una norma che prolunghi la durata di un **termine decadenziale** stabilito da una precedente disposizione - e che entri in vigore quando ancora il primo termine non sia decorso, cioè prima che si sia verificata la decadenza dal diritto - esplica la sua **efficacia sul rapporto giuridico** ancora pendente, sicché, pur non essendo retroattiva, vale a prolungare il termine precedente per la nuova durata da essa stabilita.

**Cassazione civile sez. trib., 22/01/2014, n.1255**

## **Ubicazione del bene acquistato nel**

# Comune di residenza dell'acquirente

In tema di imposta di registro, l'art. 2 del d.l. 7 febbraio 1985, n. 12 (convertito nella legge 5 aprile 1985, n. 118), richiede, per la fruizione dei benefici cd. prima casa, previsti in caso di acquisto di immobile in altro Comune, che il compratore vi trasferisca la residenza, rilevante ai fini del godimento dell'agevolazione, entro il termine di diciotto mesi dall'acquisto; detto trasferimento, elemento costitutivo del beneficio richiesto e provvisoriamente accordato, rappresenta un obbligo del contribuente verso il fisco, dovendosi però tenere conto di eventuali ostacoli nell'adempimento di tale obbligazione, caratterizzati dalla non imputabilità alla parte obbligata e dall'inevitabilità ed imprevedibilità dell'evento.

Ne consegue che il mancato stabilimento nei termini di legge della residenza non comporta la decadenza dall'agevolazione, qualora tale evento sia dovuto a causa di forza maggiore sopravvenuta rispetto alla stipula dell'acquisto (nella specie, la sospensione dei lavori di ristrutturazione dell'immobile disposta dalla soprintendenza per la cd. "sorpresa archeologica", cioè il rinvenimento di reperti, impeditivo della prosecuzione dei lavori).

**Cassazione civile sez. trib., 07/06/2013, n.14399**

## Inclusione dell'immobile tra le abitazioni non "di lusso"

Il diritto alle agevolazioni tributarie derivanti dall'**acquisto della prima casa** è collegato all'inclusione dell'immobile tra le abitazioni non "di lusso". L'art. 6 del d.m. 2 agosto 1969 considera abitazioni di lusso le unità immobiliari con superficie utile complessiva superiore a 240 mq.

Nel computo della superficie utile devono essere calcolati i **locali adibiti a box**, inseriti nel corpo dell'immobile e perciò da considerare come superficie utile dello stabile, e le intercapedini pavimentate e comunicanti con i locali attigui, non costituendo meri volumi tecnici.

**Comm. trib. prov.le Bergamo sez. X, 19/03/2013, n.50**

## **Regime di comunione tra coniugi: requisiti per uno solo dei compratori**

Nel caso di acquisto di appartamento ad uso abitativo in regime di comunione tra coniugi, la presenza rispetto ad uno solo dei compratori dei requisiti prescritti per ottenere le agevolazioni contemplate per la prima casa, giustifica la diversificazione della tassazione dell'atto con il riconoscimento di dette agevolazioni limitatamente alla quota di pertinenza di quel coniuge.

**Comm. trib. prov.le Milano sez. I, 06/02/2013, n.79**

## **Abitazione principale e contratto di fornitura di energia elettrica**

La normativa agevolativa sull'acquisto della prima casa prevede che condizione per potere usufruire del beneficio è che l'immobile sia adibito ad abitazione principale. Tale condizione è sufficientemente provata se la parte produce il contratto di fornitura di energia elettrica riservato ad utenti residenziali e le fatture che evidenziano un effettivo consumo.

**Comm. trib. prov.le Milano sez. XXIV, 23/11/2012, n.343**

## **Decadenza dai benefici prima casa: quando sussiste?**

Allorquando l'immobile acquistato con i benefici prima casa venga trasferito prima del decorso del quinquennio dall'acquisto e seguito dal riacquisto, entro l'anno, di altro immobile destinato ad abitazione principale, ma effettuato a titolo gratuito, anziché a titolo oneroso, vi è decadenza dai benefici goduti per il primo acquisto.

In tal caso, infatti, il riacquisto non trova più giustificazione in quella finalità di reinvestimento del ricavato dalla vendita che rappresentava la ragione d'essere del beneficio fiscale riconosciuto sull'originario acquisto prima casa. (F.M.)

**Comm. trib. prov.le Como sez. III, 28/05/2012, n.94**

# Acquisto della comproprietà di un bene da parte dei coniugi

In tema di agevolazioni per l'acquisto della prima casa (con l'aliquota i.v.a. agevolata del 4%), l'acquisto della comproprietà di un bene da parte dei coniugi in forza dell'art. 177 c.c., si differenzia ontologicamente dall'**acquisto in comune** del bene stesso, giacché colui che diviene proprietario di metà del bene - acquistato dal coniuge (presumibilmente con denaro proprio) e da questi fatto ricadere nella comunione legale - non si rende "acquirente" del bene stesso, ma lo riceve per volontà della legge, con la conseguenza che detto coniuge non è tenuto al possesso dei requisiti posti dalle disposizioni sulle agevolazioni tributarie sull'acquisto della "prima casa", tanto più in considerazione del fatto che i coniugi non sono tenuti ad una comune residenza anagrafica, ma reciprocamente alla **coabitazione** (art. 143 c.c.), sicché un'interpretazione della legge tributaria (che del resto parla di residenza e non di residenza anagrafica), conforme ai principi del diritto di famiglia, porta a considerare la coabitazione con il coniuge acquirente come elemento adeguato a soddisfare il requisito della residenza ai fini tributari.

**Cassazione civile sez. trib., 01/07/2009, n.15426**

# Successiva vendita infraquinquennale dell'immobile

È manifestamente infondata la q.l.c. dell'ultimo periodo del comma 4 della nota II bis dell'art. 1 della parte I della tariffa allegata al d.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, il quale prevede che, nel caso in cui il contribuente che ha usufruito delle agevolazioni fiscali per l'acquisto di una casa di abitazione non di lusso (cosiddette "agevolazioni per la prima casa") trasferisca l'immobile prima del decorso del termine di cinque anni dall'acquisto, la decadenza dalle agevolazioni prevista dalla stessa legge per detto **trasferimento infraquinquennale** è esclusa ove il contribuente stesso proceda, entro un anno dall'alienazione dell'immobile, all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale, censurato, in riferimento all'art. 35, commi 1 e 4, cost., nella parte in cui "prevede l'obbligo di adibire a propria abitazione principale l'altro immobile acquistato" in piena proprietà.

Il parametro evocato non ha nulla a che vedere con le agevolazioni tributarie in materia di acquisto di immobili, avendo per oggetto la tutela del lavoro e la libertà di emigrazione, e comunque la norma denunciata non impedisce al lavoratore o al cittadino emigrato all'estero "il "riacquisto" di un immobile", ma si limita a fissare specifiche condizioni per evitare la decadenza da agevolazioni fiscali.

**Corte Costituzionale, 13/02/2009, n.46**